Sitzung
des Gemeinderates Geldersheim
vom 30.07.2026

Sitzungsbeginn: 19:30 Uhr

<u>Öffentliche Sitzung:</u>
1. Bauangelegenheiten;
Bauantrag;
Neubau eines Einfamilienwohnhaues mit Doppelgarage;
Flur Nummer 659/2, Hallstattstraße 9, Gemarkung Geldersheim;

Die Bauherren beabsichtigen auf dem Grundstück mit der Flur Nummer 659/2, Hallstattstraße 9, Gemarkung Geldersheim, den Neubau eines Einfamilienwohnhaues mit Doppelgarage. Für das Vorhaben ist eine Dachneigung von 30° vorgesehen. Die reduzierte Dachneigung dient der Minimierung der Gebäudehöhe und trägt zu einer besseren Einfügung des Baukörpers in die umliegende Bebauung bei. Das Wohnhaus wird mit zwei Vollgeschossen errichtet. Auf einen Keller wird verzichtet; stattdessen ist ein Spitzboden als Lagerfläche vorgesehen. Darüber hinaus ist eine von den Festsetzungen des Bebauungsplans abweichende Dacheindeckung (Farbe) geplant.
Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nördlich der Münnerstädter Straße“. Für die Realisierung des Bauvorhabens sind folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich:

1. **Dachneigung**
   Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine Dachneigung von 35° bis 45° festgesetzt. Beantragt wird eine Dachneigung von 30°.
2. **Zahl der Vollgeschosse**
   Der Bebauungsplan setzt ein Vollgeschoss mit ausbaufähigem Dachgeschoss fest. Beantragt werden zwei Vollgeschosse.
3. **Dachfarbe**
   Gemäß Ziffer 2.7 des Bebauungsplans ist die Dacheindeckung der Haupt- und Nebengebäude mit naturroten Dachziegeln bzw. Betondachpfannen auszuführen. Beantragt wird eine hiervon abweichende Farbe der Dacheindeckung. Die Dacheindeckung soll in Schiefergrau erfolgen.

Trotz der beantragten zwei Vollgeschosse wird die zulässige Traufhöhe eingehalten. Auch die festgesetzten Werte der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) werden eingehalten. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die beantragten Befreiungen sind städtebaulich vertretbar und mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Das Vorhaben fügt sich in die bestehende Bebauung ein. Die Voraussetzungen für die Erteilung der Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB liegen vor. Befreiungen vergleichba-

rer Art wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nördlich der Münnerstädter Straße“ in der Vergangenheit bereits durch den Gemeinderat erteilt. Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Beschlussvorschlag:
Der Gemeinderat der Gemeinde Geldersheim erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Flur-Nr. 659/2, Hallstattstraße 9, Gemarkung Geldersheim und stimmt den beantragten isolierten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Nördlich der Münnerstädter Straße“ zu.

Beschluss:	**A: 14**	**F: 14**	**G: 0**

Der Beschlussvorschlag ist hiermit angenommen.

2. Bauangelegenheiten;
Antrag auf Vorbescheid;
Abbruch eines Einfamilienhauses sowie Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage; Flur Nummer 1789, Frankenstr. 12, Gemarkung Geldersheim;

Die Antragsteller beabsichtigten den Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses und den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem oben genannten Grundstück. Die Bauherren stellten einen Antrag auf Vorbescheid.

Die Garage soll an die nördliche und östliche Grenze angebaut werden. Direkt anschließend wird an der östlichen Grenze das Wohnhaus entstehen. Die geplante Dachform für das Wohnhaus ist ein Walmdach mit 30 Grad Dachneigung. Die Garage soll mit einem Flachdach ausgeführt werden. Durch die neue Platzierung der Gebäude werden die festgesetzten Baugrenzen überschritten. Die Garage überschreitet die Baugrenze im Norden um 3,00 Meter und das Wohnhaus mit Garage überschreiten im Osten die Baugrenze um 1,00 Meter.
Das geplante Dach soll als Walmdach ausgeführt werden und entspricht ebenfalls nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Durch die Ausführung als Walmdach werden die Abstandsflächen eingehalten.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Dorfsheeg“.

Für den Neubau des Einfamilienhauses mit Doppelgarage sind folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Dorfsheeg“ erforderlich:

1. Überschreitung der festgesetzten Baugrenze im Norden um 3,00 Meter und im Osten um 1,00 Meter. Hier wurde vom Gemeinderat in der Sitzung vom 11.05.2026 die Befreiung erteilt.
2. Die Dachneigung für zwei Vollgeschosse ist mit 38° - 45° festgesetzt. In der Sitzung vom 11.05.2026 wurde die Dachneigung für ein Sattel-

dach befreit. Für die Dachform des Walmdaches beantragen die Bauherren die identisch Dachneigung von 30°. Hier wäre ebenfalls eine Unterschreitung von 8°.

Die Bauherren beabsichtigen auf das Absehen der Nachbarbeteiligung zum Vorbescheidsantrag gemäß Art. 66a Abs. 1 BayBO.

Beschlussvorschlag:
Der Gemeinderat der Gemeinde Geldersheim beschließt, den oben genannten mit dem verbundenen Antrag auf Vorbescheid beantragten isolierten Befreiungen zum Abbruch eines Einfamilienhauses und dem Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage zuzustimmen.
Die bauplanungs- sowie bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen müssen erfüllt werden.

Beschluss:	**A: 14**	**F: 14**	**G: 0**

Der Beschlussvorschlag ist hiermit angenommen.

3. Bayerisches Straßen- und Wegerecht;
Antrag zur Errichtung einer Packstation der DHL AG auf dem Grundstück Flur Nummer 406, Schweinfurter Straße, Gemarkung Geldersheim

Die Deutsche Post AG, Vertriebsleitung Würzburg beabsichtigt, auf dem Grundstück Fl.-Nr. 406, Schweinfurter Straße, Gemarkung Geldersheim, das Aufstellen einer DHL-Packstation.

Die Station hat folgende Ausmaße:
Länge: 4,05 Meter
Breite: 1,19 Meter
Höhe: 2,36 Meter

Ein Stromanschluss wird nicht benötigt, da die Station über eine Photovoltaikanlage verfügt.

Besteht Seitens des Gemeinderats Einvernehmen mit dem Standort der Packstation, werden die bau- und vertragsrechtlichen Formalitäten in die Wege geleitet. Der Gemeinderat wird hiervon nochmals unterrichtet.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat ist mit dem Standort der Packstation auf der Flur Nummer 406, Schweinfurter Straße grundsätzlich einverstanden.

Beschluss:	**A: 14**	**F: 14**	**G: 0**

Der Beschlussvorschlag ist hiermit angenommen.

4. Bauleitplanung;
6. Änderung des Bebauungsplanes „Industrie- und Gewerbegebiet an der A70“ des Marktes Werneck, Beteiligung der Behörden und der Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Die 6. Änderung des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbegebiet an der A70“ dient der Umnutzung einer bestehenden Lager- und Ausstellungshalle für Pkw in eine Indoor-Padelanlage.

Geplant ist die Errichtung einer modernen Sportanlage mit:
- fünf Padel-Courts auf einer Hallenfläche von 1.566 m²,
- einer Lounge- und Aufenthaltszone sowie
- Umkleide- und Sanitärbereichen.

Die Anlage soll als regionale Freizeiteinrichtung der sportlichen Betätigung, Gesundheitsförderung und Gemeinschaft dienen. Der Betrieb erfolgt über ein digitales Buchungssystem und steht der Öffentlichkeit zur Verfügung.

Planungsrechtliche Einordnung

Die bestehende Halle war bis dato als Sondergebiet für Einzelhandel ausgewiesen. Zur planungsrechtlichen Absicherung wird der Bebauungsplan geändert. Das Plangebiet bleibt als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sind zukünftig Anlagen für sportliche Zwecke in Gewerbegebieten zulässig.

Den Aufstellungsbeschluss für die 6. Änderung des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbegebiet an der A70“ hat der Marktgemeinderat des Marktes Werneck am 23.03.2026 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Beschlussvorschlag:
Der Gemeinderat beschließt, keine Einwände geltend zu machen.

Beschluss:	**A: 14**	**F: 14**	**G: 0**

Der Beschlussvorschlag ist hiermit angenommen.

5. Städtebauförderung Geldersheim;
Bedarfsmitteilung für das Jahr 2027

Im Rahmen der Städtebauförderung fand am 16.06.2026 eine Klausurtagung des Gemeinderates im Fränkischen Hof statt. Schwerpunkte waren u. a. die Abläufe und Fördermodalitäten der Städtebauförderung kennenzulernen.

Ein weiterer Punkt war die Bedarfsmitteilung für das Jahr 2027 vorzubereiten. Für das Programmjahr 2027 wird ein Bedarf i. H. v. ca. 660.000,00 € angemeldet.
Der Bedarf ergibt sich aus der Neugestaltung der Lange Gasse i. H. v. 400.000,00 €, sowie der Freifläche im „Schützengarten“ i. H. v. 260.000,00 €.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Bedarfsmitteilung für das Jahr 2027 wie vorgestellt. Die Verwaltung wird beauftragt, diese an die Regierung von Unterfranken weiterzuleiten.

Beschluss:	**A: 14**	**F: 14**	**G: 0**

Der Beschlussvorschlag ist hiermit angenommen.

6. Verschiedenes

Erster Bürgermeister Hemmerich:

- Auszeichnung „GigaBitRegion Geldersheim“
- Grabungserlaubnis Südwerk PV-Freifläche
- Umbau Knotenpunkt Würzburger Str.; Baubeginn spätesten 17.08.26
- Informationen aus dem Bauausschuss

GMR Hübner:

- Umbau Knotenpunkt Würzburger Str.: Welche Tore bleiben stehen und welche kommen weg?

GMR Schiffmeyer:

- Sachstand zu Regelungen zu offenen Feuern bei aktueller Hitze

Ende der öffentlichen Sitzung: 19:48 Uhr